

### **Sfratto per morosità per mancato pagamento del canone: è inammissibile la richiesta, in una memoria successiva, di altre somme con riguardo ad altri periodi precedenti**

*Intimato lo [sfratto](#) per morosità per il mancato pagamento, da parte del conduttore, del canone e delle spese relativamente a un certo periodo è inammissibile la richiesta, in una memoria successiva, di altre somme, non pagate dal conduttore, con riguardo ad altri periodi precedenti (diversi da quelli descritti nella intimazione di sfratto). Se è vero, infatti, che l'art. 426 c.p.c. prevede che le parti possano integrare gli atti introduttivi mediante deposito di memoria e documenti in cancelleria, per "integrazione" si intende la possibilità di modificare o precisare meglio le domande già proposte, non quella di proporre nuove. Ancorché, infatti, sia consentito al locatore chiedere, in corso di causa, il pagamento degli ulteriori canoni maturati, deve escludersi che possano essere chiesti canoni (non pagati) maturati anteriormente alla notificazione della intimazione di sfratto e non richiesti nello sfratto medesimo (il giudice osserva altresì che in ultima istanza, a tutto voler concedere, in ordine alla proposizione di domande nuove, la parte attrice non ha nemmeno richiesto lo spostamento di udienza di cui all'art. 418 c.p.c.).*

NDR: in argomento Cass. 5986/07.

#### **Tribunale di Roma, sentenza del 6.2.2020, n. 2977**

*...omissis...*

In via preliminare deve accogliersi l'eccezione di inammissibilità della modifica dell'originaria domanda di intimazione di sfratto di cui all'atto notificato in data 7.2.18 e compiuta con la memoria integrativa, poiché in aperta violazione del regime delle preclusioni previsto dall'art. 420 I co. c.p.c., così come parimenti inammissibile è la nota integrativa alla memoria ex art. 426 c.p.c., anch'essa del tutto irrituale e non autorizzata. Parimenti inammissibile è il deposito della documentazione in essa prodotta.

Rileva correttamente parte convenuta che costituisce principio di diritto consolidato nella S.C. che "intimato lo sfratto per morosità per il mancato pagamento, da parte del conduttore, del canone e delle spese relativamente a un certo periodo è inammissibile la richiesta, in una memoria successiva, di altre somme, non pagate dal conduttore, con riguardo ad altri periodi precedenti (diversi da quelli descritti nella intimazione di sfratto). Se è vero, infatti, che l'art. 426 c.p.c. prevede che le parti possano integrare gli atti introduttivi mediante deposito di memoria e documenti in

cancelleria, per "integrazione" si intende la possibilità di modificare o precisare meglio le domande già proposte, non quella di proporre nuove. Ancorché, infatti, sia consentito al locatore chiedere, in corso di causa, il pagamento degli ulteriori canoni maturati, deve escludersi che possano essere chiesti canoni (non pagati) maturati anteriormente alla notificazione della intimazione di sfratto (e non richiesti nello sfratto medesimo) (Cass. 5986/07). In ultima istanza, a tutto voler concedere, in ordine alla proposizione di domande nuove, la parte attrice non ha nemmeno richiesto lo spostamento di udienza di cui all'art. 418 cpc.

Nel merito, si evidenzia che, all'esito dell'espletata istruttoria, tanto la domanda di intimazione di sfratto per morosità e contestuale richiesta d'ingiunzione di pagamento € 45.136,94, quanto la domanda di risoluzione per grave inadempimento sono risultate infondate e sfornite di prova per le seguenti ragioni.

Con memoria integrativa del 6.3.18 (seppur non autorizzata), parte attrice assumeva infondatamente che, nonostante la corretta imputazione del conduttore, i pagamenti da questi effettuati erano stati autonomamente imputati dal locatore ad asserite quanto presunte fatture rimaste insolute, per altro non oggetto di intimazione.

Come noto, deve considerarsi inammissibile la diversa imputazione dei pagamenti dei canoni di locazione oggetto di causa che parte attrice intende effettuare, atteso che la stessa è in aperta violazione dell'art. 1193 primo comma c.c. che prevede espressamente "chi ha più debiti della medesima specie verso la stessa persona può dichiarare, quando paga, quale debito intende soddisfare".

La documentazione in atti e le risultanze della C.T.U. hanno confermato non solo l'avvenuta e corretta imputazione dei canoni operata dalla conduttrice, ma altresì la loro regolare corresponsione alla locatrice e, precisamente: *omissis*.

Non è giuridicamente possibile per il creditore/locatore operare una diversa imputazione dei pagamenti se nei bonifici prodotti dal debitore/conduttore risultano esattamente e dettagliatamente indicate le fatture riferite ai canoni di locazione intimati. Ad oggi, direttamente interrogati sulla questione, entrambe le parti del giudizio hanno confermato che non sussistono morosità sopravvenute. A fronte di tale quadro probatorio, parte attrice è tornata a domandare la risoluzione contrattuale per gravi motivi.

Orbene dalle risultanze della C.T.U. emerge che, alla data di notifica dell'intimazione di sfratto (7.2.18), risultava non corrisposto soltanto il canone del mese di maggio 2017, unico canone versato dalla conduttrice in data 19.2.2018, successivamente all'instaurazione del contraddittorio.

Alla luce di ciò, non può dirsi sussistente il requisito della non scarsa importanza dell'inadempimento stabilito dall'art. 1455 c.c. che, nella specie, trova specifica applicazione nella consolidata giurisprudenza di legittimità intervenuta sul tema (ex plurimis Cass. Civ. 3966/2019).

A tal riguardo, la stessa S.C. ha precisato che "nulla peraltro impedendo che il mancato pagamento del canone, pur ponendosi in contrasto con una delle obbligazioni principali del conduttore, possa, per il concorso di determinate circostanze, da apprezzare discrezionalmente dal giudice di merito, essere valutato ai sensi dell'art. 1455 c.c., come un inadempimento di scarsa importanza, come tale non idoneo a provocare la risoluzione (v. Cass., 4/8/2000, n. 10239, e, conformemente, Cass., 12/04/2006, n. 8628; Cass., 14/03/2006, n. 5447). Si è d'altro canto osservato che la non scarsa importanza dell'inadempimento, che nel giudizio di risoluzione del contratto con prestazioni corrispettive deve essere verificata anche d'ufficio dal giudice, trattandosi di elemento che attiene al fondamento stesso della domanda, deve essere accertata non solo in relazione alla entità oggettiva dell'inadempimento, ma anche con riguardo all'interesse che l'altra parte intende realizzare. Sulla base di un criterio, quindi, che consenta di coordinare il giudizio sull'elemento oggettivo della mancata prestazione, nel quadro dell'economia generale del contratto, con gli elementi soggettivi e che, conseguentemente, investa, specie nei casi di inadempimento parziale, anche le modalità e le circostanze del concreto svolgimento

del rapporto, per valutare se l'inadempimento in concreto accertato abbia comportato una notevole alterazione dell'equilibrio e della complessiva economia del contratto, e l'interesse dell'altra parte, quale è desumibile anche dal comportamento di questa, all'adempimento nel termine stabilito; con la conseguenza che in caso di inadempimento parziale, il giudizio della non scarsa importanza dell'inadempimento non può essere affidato solo alla rilevata entità della prestazione inadempita, rispetto al valore complessiva della prestazione, costituendo questa soltanto uno degli elementi di valutazione".

Appare dunque condivisibile quanto affermato da parte convenuta che "...il mero ritardo nel pagamento del canone di maggio 2017, tanto per la sua entità nell'economia generale del contratto quanto in ragione dei duraturi e consolidati rapporti commerciali tra le parti sempre improntati all'osservanza della buona fede e correttezza, non è tale da alterare l'equilibrio contrattuale".

PQM

Il Tribunale di Roma, definitivamente pronunciando, respinge la domanda di risoluzione del contratto di locazione per inadempimento grave del conduttore, dichiarando valido ed efficace tra le parti il contratto di locazione avente ad oggetto gli immobili di seguito riportati: *omissis*; rigetta la richiesta di emissione, nei confronti del conduttore *omissis* s.r.l., di decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo ex art. 664 c.p.c per intervenuto pagamento di tutti i canoni di locazione oggetto di intimazione di sfratto per morosità e di cui alle singole fatture indicate dalla locatrice; condanna infine parte attrice al pagamento in favore di parte convenuta delle spese di giudizio, liquidate in complessivi Euro 4.500,00 di cui Euro 350,00 per esborsi, ed Euro 4.150,00 per compensi, oltre IVA e CPA come per legge; pone definitivamente a carico di parte attrice l'importo liquidato per la CTU al tecnico nominato (di cui all'ordinanza del 25.09.2019) per l'importo di Euro 2.000,00 di cui Euro 100,00 per esborsi ed Euro 1.900,00 per onorari, oltre IVA e Cassa nella misura di legge.